



山东省某物流园建设项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

<http://www.shangpu-china.com>

目录

第一章 项目总论	1
第一节 项目概况	1
一、项目基本情况	1
二、项目结论	1
第二节 编制依据及研究范围	2
一、编制依据	2
二、研究范围	2
第二章 项目建设背景及必要性	2
第一节 项目建设背景	2
一、政策背景	2
二、经济背景	3
三、社会背景	3
第二节 项目建设必要性	3
一、项目建设是响应国家政策的需要	3
二、项目建设是提高地区服务业和物流水平的需要	3
三、项目建设是实现物流业发展目标，推动地区物流业发展的需要	3
第三章 项目市场分析	4
第一节 电子商务市场分析	4
一、我国电子商务发展现状	4
二、我国电子商务发展趋势	5
第二节 电商物流市场分析	5
一、电商物流现状	5
二、电商物流的需求	5
第三节 国内物流园区建设分析	6
一、国内物流园区发展历史分析	6
二、国内物流园区现状分析	6
三、国内物流园区发展趋势分析	6
四、国内物流业网络化	6

第四节 项目地区物流园区发展分析.....	6
第五节 项目竞争优势分析	6
一、项目区域周边物流园区分析.....	6
二、本项目竞争优势.....	6
第四章 项目建设运营方案	6
第一节 项目实现功能	6
一、项目功能定位.....	6
第二节 项目功能设计	6
第五章 项目选址分析	6
第六章 项目环境保护	6
第七章 项目能源节约方案设计	7
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	7
第九章 企业组织机构与劳动定员	7
第十章 项目实施进度与招投标	7
第十一章 项目总投资与资金筹措	7
第一节 估算范围	7
第二节 估算依据	7
第三节 编制说明	7
第四节 项目总投资估算	7
一、建设投资估算.....	7
二、流动资金估算.....	7
三、总投资估算.....	7
第五节 资金筹措	8
第十二章 项目经济效益分析	8
第一节 评价依据	8
第二节 营业收入和税金测算	8
一、主营业务收入.....	8
二、营业税金及附加.....	8
第三节 成本费用估算	9
一、直接运营成本.....	9

二、管理费用.....	9
三、期间费用.....	9
第四节 利润测算.....	9
第五节 财务效益分析.....	9
一、净现值 NPV.....	9
二、内部收益率 IRR.....	9
三、投资回收期 Pt（不包含建设期）.....	9
第六节 项目敏感性分析.....	9
一、项目盈亏平衡分析.....	9
二、项目敏感性分析.....	9
第七节 项目评价总论.....	9
第十三章 项目建设风险分析及控制措施.....	10
第十四章 可行性研究结论及建议.....	10

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

1、项目名称

山东省某物流园建设项目。

2、项目建设地点

3、项目承建单位

4、项目建设内容与规模

本项目占地 55 亩，主要建设物流仓储中心、办公写字楼，吸引电子商务企业、物流企业、汽车企业等入住园区，提供专业性物业管理服务。如同住宅小区的物业管理，为入驻企业和客户提供基本的保安、保洁、工程维修等基本服务。同时，支持有需要的入园企业进行同城配送业务……

5、项目建设周期

二、项目结论

1、项目投资结构及资金来源

2、项目投资效益情况

(1) 经济效益

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 24.92%，财务净现值 NPV 为 7772.17 万元，静态投资回收期为 4.08 年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为 19.34%，财务净现值 NPV 为 4715.88 万元，静态投资回收期为 4.70 年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 10%，说明该项目的动态收益是可行的。

……

(2) 社会效益

项目辐射整个山东地区，能够完善区域物流基础设施，刺激区域电子商务产

业的发展，加快物流速度和产业链效应，从而促进国家及地方“十二五”发展规划的实施，配合政府的有关产业扶持政策，形成具有强大吸引力的电子商务产业引擎。项目的实施对当地经济发展、关联产业发展以及社会就业等均有积极的影响，社会效益显著。

第二节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

（一）国家政策

1、商务部关于推进现代物流技术应用和共同配送工作的指导意见

2012年6月21日商务部发布《关于推进现代物流技术应用和共同配送工作的指导意见》(商流通发[2012]211号)。《意见》要求完善城市共同配送节点规划布局，鼓励商贸物流模式创新，加快物流新技术应用步伐和加大商贸物流设施改造力度。通过开展现代物流技术应用和共同配送工作，促进大中城市合理规划和布局城市物流节点、优化物流配送组织方式，形成布局合理、运行高效、通行有序、绿色环保的城市配送网络体系。同时，引导和推进批发、零售企业、第三方物流企业供应链模式创新，培育一批运营规范、技术应用水平高、管理有序的商贸物流示范企业。

2、国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见

3、商务部关于促进仓储业转型升级的指导意见

4、国务院办公厅关于印发深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案的通知

5、其他政策支持

.....

(二) 地方政策

1、山东省现代物流业“十二五”发展规划

2、山东地方出台一揽子政策措施促进物流业健康发展

.....

二、经济背景

三、社会背景

1、生活节奏加快，人们越来越“懒”

随着经济社会文化的发展，人们已经进入了一个信息高速膨胀并且网络迅速发展的时代。人们的生活节奏加快，变得越来越忙，同时也越来越“懒”来越多的人不再愿意直接走到终端完成购买，而是先会通过网络，手机等方式来进行购物，人们越来越重视速度与效率。.....

2、我国人口基数大，网民数量多，电商物流消费的群体庞大

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家政策的需要

国务院办公厅发布《深化流通体制改革加快流通产业发展重点工作部门分工方案》要求加强现代流通体系建设，建设一批辐射带动能力强的商贸中心、专业市场以及全国性和区域性配送中心，大力发展第三方物流，促进企业内部物流社会化，加强城际配送、城市配送、农村配送的有效衔接，推广公路不停车收费系统，规范货物装卸场站建设和作业标准。该项目建设电商物流园，入驻企业主要为电商、物流等企业，对于电商物流的发展将起到积极促进作用。

二、项目建设是提高地区服务业和物流水平的需要

三、项目建设是实现物流业发展目标，推动地区物流业发展的需要

第三章 项目市场分析

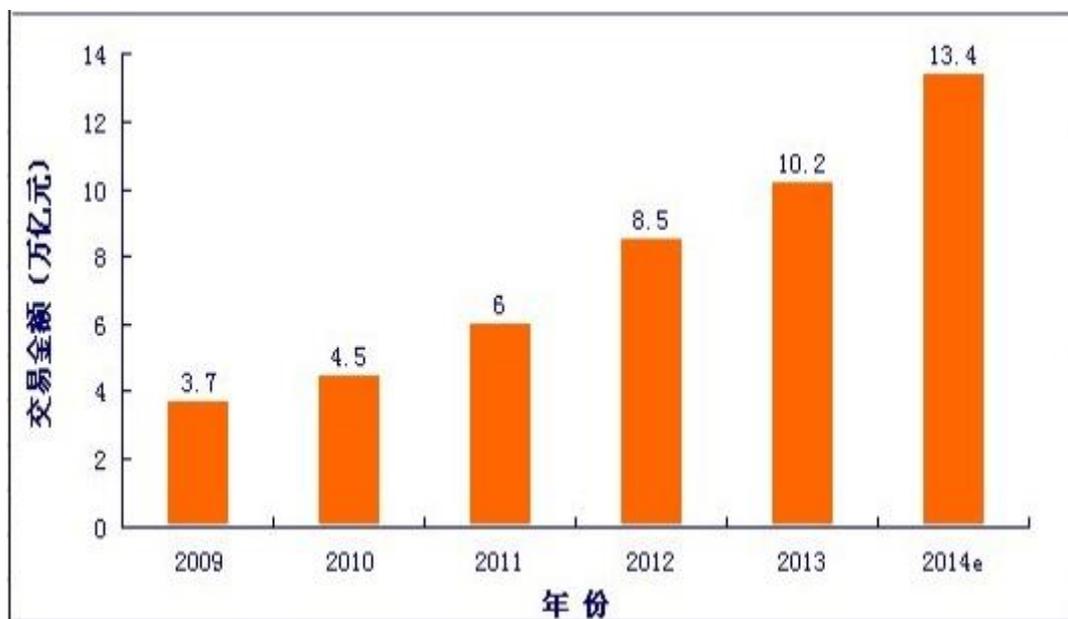
第一节 电子商务市场分析

一、我国电子商务发展现状

互联网如今已深入到人们生活的各个领域，作为互联网产业最重要、发展最健康的一支，电子商务行业经过了 1997-2000 年的萌芽期、2001-2003 年的冰冻和调整期以及 2004-2005 年的复苏增长期和 2006-2007 年的高速发展期，以 2008 年网上零售“三个一”为标志，我国电子商务进入了大规模发展、应用和运营的阶段。互联网也逐渐由早期的门户、新闻娱乐向电子商务和生活服务应用为主转变，电子商务正以低成本、高效率、覆盖广、协调性强、透明度高等一系列明显的交易优势席卷经济的各个层面。电子商务正在对基础设施、商业行为、商业组织、社会生活和制度环境等产生广泛而深刻的影响。

.....

图表 1：2009-2013 年中国电子商务市场交易规模



电子商务正在成为创造新的经济增长点、新的市场、新的就业方式。根据中国电子商务研究中心监测数据显示，截止 2012 年 6 月，电子商务服务企业直接从业人员超过 190 万人。目前由电子商务间接带动的就业人数已超过 1400 万人。.....

二、我国电子商务发展趋势

1、网购用户增加，零售企业加紧布局电商

网购市场已经成为了人们生活中的一种常态。据中国电子商务研究中心发布《2013 年度中国网络零售市场数据监测报告》数据显示，2013 年中国网购用户规模达 3.02 亿人，较 2012 年同比增长 6%。预计越来越多的消费者消费习惯从线下转到线上，线上购物已经成为他们生活中不可缺少的一部分。

.....

2、电子商务推动物流快递业发展

3、线上商务平台与线下实体平台逐步融合

第二节 电商物流市场分析

一、电商物流现状

电子商务交易的商品流通，仍然需要有一个实物的转移，即物流过程。因此，电子商务的效率实际上很大部分是要由物流过程的效率性来实现的。没有高效率的物流体系作保障，电子商务的无空间、距离、快速交易的优势就难以体现。随着电子商务市场的扩大，商品配送需求正在快速膨胀。

.....

二、电商物流的需求

物流是电子商务的重要组成部分，是实物电子商务成败的关键，是电子商务“以顾客为中心”理念的保证。因此，电商物流应以满足电子商务对物流的需求为主要目标。电子商务对物流的需求主要有以下几点：

1、物流应适应电子商务分散性的特点

受互联网地理分布广泛性的影响，电子商务客户在地理分布上具有鲜明的分散性特征，这一特征要求物流适应其需要，具备在有限时间内合理组织送货的能力。

2、物流服务更加个性化

3、物流运作更加时效性

第三节 国内物流园区建设分析

一、国内物流园区发展历史分析

二、国内物流园区现状分析

三、国内物流园区发展趋势分析

四、国内物流业网络化

第四节 项目地区物流园区发展分析

第五节 项目竞争优势分析

一、项目区域周边物流园区分析

二、本项目竞争优势

第四章 项目建设运营方案

第一节 项目实现功能

一、项目功能定位

本项目由仓储区、物流区及办公区三大区域共同组成，致力于打造集仓储物流服务平台、园区公共服务平台和电商物流特色服务平台于一体的综合性服务平台，……

第二节 项目功能设计

第五章 项目选址分析

第六章 项目环境保护

第七章 项目能源节约方案设计

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第九章 企业组织机构与劳动定员

第十章 项目实施进度与招投标

第十一章 项目总投资与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、建设投资估算

本项目新建仓储及办公楼设施,进行出租。建设投资估算额为 9899.77 万元,其中,建筑工程费用 6150.00 元,设备购置费为 1390.00 万元,安装工程费用 52.50 万元,预备费 288.34 万元,……

二、流动资金估算

参照相关企业的应收、应付、存货和现金等流动资产的最小周转天数,结合本项目的实际情况,采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算,流动资金需求量为……。

三、总投资估算

图表 2: 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	9899.77	99.28
1.1	固定资产投资	7880.84	79.03
1.1.1	工程费用	7592.50	76.14
1.1.1.1	建筑工程费用	6150.00	61.67
1.1.1.2	设备购置费用	1390.00	13.94
1.1.1.3	设备安装费用	52.50	0.53
1.1.2	其他费用	0.00	0.00
1.1.3	预备费用	288.34	2.89
.....

第五节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

一、主营业务收入

本项目建成后，进行仓库及办公楼出租，收入来源主要有仓库租金、写字楼租金、物业管理费……

二、营业税金及附加

经估算，正常年份新增营业税金及附加总计为 480.17 万元。

- 1、营业税=营业收入*5%；
- 2、城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）*7%；
- 3、教育附加税=（增值税+消费税+营业税）*3%；
- 4、房产税=租金收入*12%；
- 5、印花税=营业税*0.1%。

.....

第三节 成本费用估算

一、直接运营成本

直接运营成本包括原材料费用、燃料及动力、工资及福利等内容。

1、原辅材料、燃料及动力费

2、工资及福利

二、管理费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、净现值 NPV

二、内部收益率 IRR

三、投资回收期 Pt（不包含建设期）

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目评价总论

从上述财务盈利能力分析看，项目财务内部收益率、投资回收期、销售净利率等财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 3：项目经济指标一览表

序号	项目名称	单位	指标
1	项目总投资	万元	9971.82
1.1	建设投资	万元	9899.77
1.2	建设期利息	万元	0
1.3	流动资金	万元	72.05
2	达产年营业收入	万元	3829.25
.....

第十三章 项目建设风险分析及控制措施

第十四章 可行性研究结论及建议

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广州分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869